



## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich herzlich zur folgenden Sitzung ein:

Gremium **Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung,  
Wohnen und Digitalisierung**

Datum **Donnerstag, 03.02.2022**

Beginn **17:30 Uhr**

Ort **Aula der Gesamtschule, Bultstraße 20  
59302 Oelde**

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. **Einwohnerfragestunde**
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde  
– Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung**  
B 2022/610/5088
3. **Aufhebung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der  
Stadt Oelde**  
**A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses**  
**B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung**  
B 2022/610/5099
4. **1. Ergänzung und Anpassung des Flächennutzungsplans an die Gemeinde-  
grenze der Stadt Oelde**  
**A) Einleitungsbeschluss**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**  
B 2022/610/5095

5. **44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Interkommunaler Solarpark – In der Hoest)**
  - A) **Einleitungsbeschluss**
  - B) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**B 2022/610/5093
  
6. **Erweiterung Vier-Jahreszeiten-Park**
  - A) **Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
  - B) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
  - C) **Aufstellungsbeschluss für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde**
  - D) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde**B 2022/610/5086
  
7. **Gewerbegebiet "Ludwig-Erhard-Allee"**
  - A) **Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
  - B) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
  - C) **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**
  - D) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**B 2022/610/5091
  
8. **Weitere Verwendung des Mosaiks am Jahnstadion**  
B 2022/012/5101
  
9. **Sachstandsbericht zu Tiny Houses**  
M 2021/610/5050/1
  
10. **Handlungsleitfaden „Wohnen“ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse**  
B 2021/610/4979/2
  
11. **Brückenbauwerk an der Ackfelder Straße über den Forthbach**  
M 2022/661/5094
  
12. **Verschiedenes**
  - 12.1. **Mitteilungen der Verwaltung**
  - 12.2. **Anfragen an die Verwaltung**

## **Nichtöffentliche Sitzung**

**13. Beschluss zur weiteren Vorgehensweise im laufenden Vergabeverfahren zum Neubau der multifunktionalen Dreifachsporthalle**  
B 2022/012/5092

**14. Verschiedenes**

**14.1. Mitteilungen der Verwaltung**

**14.2. Anfragen an die Verwaltung**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Norbert Austrup  
Vorsitzender



## Sitzungsvorlage

B 2022/610/5088  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Elena Lansing  
Telefon                      02522 / 72-427  
E-Mail                        elena.lansing@oelde.de

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde – Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag auf Bauleitplanung vom 12.01.2022 (siehe Anlage 1) zu.

### Sachverhalt

Für das Bauvorhaben „In der Geist“ wurde am 12.01.2022 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen südlich der „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ und östlich der Straße „In der Geist“ mit Wohnbebauung und einem Nahversorger überplant werden und so für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden. Geplant ist die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Verkaufsstelle für Backwaren als Nahversorger.

Folgende Flächen sollen vom Vorhaben umfasst werden: Flur 10, Flurstücke 72 und 120.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Antrag positiv zu bescheiden. Bei einem positiven Votum sollen die für die Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u. a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung die weiteren erforderlichen Beschlüsse gefasst werden können.

Herr Hellmann (Architekt) wird den städtebaulichen Entwurf in der Sitzung vorstellen.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Antrag auf Bauleitplanung  
Anlage 2 - Übersichtsplan



# Sitzungsvorlage

B 2022/610/5099  
öffentliche Sitzungsvorlage

**Federführung**

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Elena Lansing  
Telefon                      02522 / 72-427  
E-Mail                        elena.lansing@oelde.de

**Aufhebung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde****A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses****B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassungen:

**A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses**

Der Rat der Stadt Oelde hebt den Einleitungsbeschluss zur 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde auf.

## **B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hebt den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde auf.

### **Sachverhalt**

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster muss die 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans (Interkommunaler Solarpark In der Hoest) in zwei separaten Verfahren durchgeführt werden. Der Einleitungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Beschluss des Rates vom 20.12.2021, Vorlage B 2021/610/5070) ist daher aufzuheben.



# Sitzungsvorlage

B 2022/610/5095  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Elena Lansing  
Telefon                      02522 / 72-427  
E-Mail                        elena.lansing@oelde.de

## 1. Ergänzung und Anpassung des Flächennutzungsplans an die Gemeindegrenze der Stadt Oelde

### A) Einleitungsbeschluss

### B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

### A) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 1. Ergänzung und Anpassung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 1. Ergänzung und Anpassung an die Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans sollen drei Teilbereiche, für die der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde keine Darstellungen enthält, zukünftig im Wesentlichen als „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen“ (in Teilen von Teilbereich A) sowie als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt werden.

Außerdem soll für eine Fläche, welche Ennigerloher Gebiet ist, die Planung zurückgenommen werden. Hiermit soll der Oelder Flächennutzungsplan zukünftig das gesamte Stadtgebiet der Stadt Oelde abbilden.

<b>Teilbereich</b>	<b>Flurnummer</b>	<b>Flurstücksnummer</b>
A	151	11 tlw., 28 tlw., 33. tlw., 36 tlw., 37 tlw., 39 tlw., 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 66, 67 und 69
B	116	34 tlw., 35 tlw., 70 und 71
C	26	86

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt**

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der planungsvorbereitenden Tätigkeiten ist offenkundig geworden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde nicht das gesamte Stadtgebiet Oeldes abdeckt, die „fehlenden“ Flächen hingegen im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh abgebildet werden. Gleichzeitig schafft der Flächennutzungsplan in Teilbereichen für Ennigerloher Stadtgebiet Planungsrecht – diese Planung soll zurückgenommen werden.

Um verbindlich abzuklären, wie gleichwohl das Planungsrecht geschaffen werden kann, wurde die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans um Stellungnahme gebeten. Da diese keine abschließende Vorgehensweise aufzeigen konnte, wurde seitens der Stadt Oelde eine rechtliche Expertise (von Herrn T. Tyczewski, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB) eingeholt, deren wesentliche Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden:

*„Die Flächennutzungspläne von Oelde und Ennigerloh überschneiden sich und bilden nicht die tatsächlichen Gemeindegrenzen ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh erstreckt sich auf Oelder Gemeindegebiet, während der Oelder Flächennutzungsplan naturgemäß keine Darstellungen für diese Fläche enthält. Genau an dieser Schnittstelle gibt es das Interesse eines Investors, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist der Umstand auf Oelder Gebiet auf eine Gemeindegebietsreform der 1970er Jahre (Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974) zurückzuführen, die zu einer geringfügigen Verschiebung der Gemeindegrenzen geführt hat, die im weiteren Verlauf der Flächennutzungsplanungen beider Kommunen aus dem Blick geraten ist [...] Da seitens der Stadt Oelde eine Planung für die von Ennigerloh überplante Teilfläche fehlt, sind die Teilflächen nicht überplant. Man könnte auch von einem „weißen Fleck auf der Landkarte“ sprechen. [...]*

*Da es an einer rechtswirksamen Planung für die Flächen fehlt, besteht das Bedürfnis einer Überplanung. Grundsätzlich muss auch die Stadt Oelde ihrer Aufgabe aus §§ 1 Abs. 1 und 5 Abs. 1 BauGB nachkommen und die vorbereitende Bauleitplanung auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken. Der bestehende Flächennutzungsplan muss deshalb – [...] ungeachtet eines konkreten Bauwunsches – den Gemeindegrenzen angepasst und deshalb ergänzt werden. Will die Stadt Oelde einen Bebauungsplan für die Freiflächenphotovoltaik aufstellen, so kann sie im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung (Ergänzung) ihres Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans betreiben. Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde eine verbindliche Bauleitplanung gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen [...] sie kann dies unabhängig vom weiteren Vorgehen der Stadt Ennigerloh tun und könnte die Flächen bereits überplanen [...].“*

Aufgrund der rechtlichen Einschätzung soll der Flächennutzungsplan wie folgt ergänzt und geändert werden:

Teilbereich A: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; im Wesentlichen Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wald“ und „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen.“

Teilbereich B: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“, zusätzlich Rücknahme einer überplanten Fläche, welche auf dem Stadtgebiet von Ennigerloh liegt.

Teilbereich C: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“.

Erforderliche Gutachten werden im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplans eingeholt, weitere Gutachten werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet und können auf die 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans angewendet werden.

Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben“. Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Rahmen des Verfahrens zur 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Geltungsbereich  
Anlage 2 - Planentwurf



## Sitzungsvorlage

B 2022/610/5093  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Elena Lansing  
Telefon                      02522 / 72-427  
E-Mail                        elena.lansing@oelde.de

### **44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ("Interkommunaler Solarpark – In der Hoest")**

#### **A) Einleitungsbeschluss**

#### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

#### **A) Einleitungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 44. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen“ dargestellt werden. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ geschaffen werden.

Folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde, Flur 151, ist betroffen: 58.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlagen).

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt**

Durch das Unternehmen *SolarBlick*, ein Zusammenschluss von Unternehmen aus der Branche der erneuerbaren Energien, wurde unlängst ein Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gestellt. Ziel des Antrages ist es, im Westen des Oelder Stadtgebietes und nördlich der Bahnstrecke Hamm-Minden eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll sich zu etwa 2/3 auf Ennigerloher und etwa zu 1/3 auf Oelder Stadtgebiet befinden und insgesamt etwa 9,6 ha umfassen; etwa 2,8 ha der Anlage betrifft Oelder Stadtgebiet.

Die Fläche soll im Norden durch den Wirtschaftsweg „Zur Angelquelle“, im Westen durch eine Waldfläche und im Osten durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt werden. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamm-Minden.

Aufgrund der Lage des Standortes im Nahbereich zur Bahnstrecke ist die Fläche als geeignet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu bewerten (weitergehende Erläuterungen sind der Sitzungsvorlage B 2021/610/5054 zu entnehmen).

Über die Aufstellung des Bebauungsplans sowie über den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden soll bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 03.02.2022 beraten und abgestimmt werden.

Erforderliche Gutachten werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eingeholt, weitere Gutachten werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet und können auf die 44. Änderung des Flächennutzungsplans angewendet werden.

Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Rahmen des Verfahrens zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Planentwurf



## Sitzungsvorlage

B 2022/610/5086  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Elena Lansing  
Telefon                    02522 / 72-427  
E-Mail                     elena.lansing@oelde.de

### Erweiterung Vier-Jahreszeiten-Park

- A) Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- C) Aufstellungsbeschluss für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde**
- D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

## **A) Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur 47. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 47. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Planfläche als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Freizeit- und Veranstaltungsfläche und Betriebsfläche“ dargestellt werden, welche bisher als „Sonderbaufläche S 2 – Zweckbestimmung Hotel“ sowie als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung einer Asphaltfläche für Freizeitzwecke sowie eine Lagerhalle.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen: Flurstück 225 tlw. der Flur 10.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde.

Sollten sich aufgrund von der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

## **C) Aufstellungsbeschluss der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August. 2020 (BGBl. I S. 1728), das

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

## **6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde.**

Ziel ist es, im Westen des Vier-Jahreszeiten-Parks in Oelde eine Asphaltfläche für Freizeitwecke und eine Lagerhalle für den Eigenbetrieb Forum Oelde zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 0,41 ha. Er ist im Norden durch die Konrad-Adenauer-Allee, im Osten durch Stellplätze und Parkfläche, im Süden durch einen Fußweg am Mühlenteich sowie westlich durch eine Grünfläche mit einem Betriebsgebäude für Gärtnerinnen und Gärtner begrenzt. In der weiteren Umgebung befinden sich im Süden und Osten des Plangebiets der Vier-Jahreszeiten-Park und im Norden und Osten Wohnbebauung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden artenschutzrechtliche und immissionschutzrechtliche Aspekte betrachtet.

Betroffen ist das Flurstück 225 tlw. der Flur 10 der Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### **D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Die Beschlüsse zu A), B), C) und D) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## Sachverhalt

Neben dem Haupteingang des Vier-Jahreszeiten-Parks liegt die „Festwiese“, welche zur Zeit der Landesgartenschau im Jahr 2001 angelegt wurde.

Auf dieser „Festwiese“ finden jährlich verschiedene Veranstaltungen statt, für welche jeweils ein Schwerlastboden auszulegen ist. Daher ist geplant, diese Fläche mit Asphalt dauerhaft zu befestigen. Des Weiteren sind kleine Fußballtore und Basketballkörbe vorgesehen, welche zwischen den Veranstaltungen genutzt werden können.

Zusätzlich ist auf der Grünfläche im Westen der „Festwiese“ die Errichtung einer Lagerhalle für den Eigenbetrieb Forum Oelde geplant.

Die Maßnahmen sind im Wirtschaftsplan von Forum Oelde dargestellt.

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ in Verbindung mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde soll das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der zuvor genannten Vorhaben geschaffen werden.

### Hinweis:

Aufgrund der derzeitigen Situation wird eine Durchführung des Verfahrens gemäß BauGB gewählt. Sollten weitergehende Beschränkungen, wie z. B. Ausgangssperren, aufgrund der COVID-19-Pandemie erneut erforderlich werden, ist eine Durchführung gemäß dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Das BauGB formuliert für die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine konkreten Vorgaben zur Art und Weise / Form der Beteiligung. Da die Durchführung eines Erörterungstermins oder einer mündlichen Verhandlung daher in das Ermessen der Behörde gestellt ist, können bei der Ermessensentscheidung auch geltende Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie und das Risiko der weiteren Ausbreitung des Virus berücksichtigt werden. In welcher Form die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden.

## Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich 47. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 2 - Begründung 47. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3 - Planentwurf 47. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 4 - Geltungsbereich 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

Anlage 5 - Begründung 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

Anlage 6 - Planentwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33



# Sitzungsvorlage

B 2022/610/5091  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Madita Stelten  
Telefon                      02522 / 72-465  
E-Mail                        madita.stelten@oelde.de

### Gewerbegebiet "Ludwig-Erhard-Allee"

- A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- C) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**
- D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Bezirksausschuss Stromberg	Vorberatung	01.02.2022
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Bezirksausschuss Stromberg und der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfehlen dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

## **A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) das Verfahren zur 48. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 48. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Planfläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, welche bisher zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Ludwig-Erhard-Allee in Oelde-Stromberg.

Betroffen ist das Flurstück 1046 der Flur 412 der Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.

Sollten sich Beschränkungen, welche die Beteiligung einschränken, aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

## **C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.**

Das Plangebiet für das Gewerbegebiet mit etwa 1,36 ha Größe befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße. Nördlich grenzt das Gebiet an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hofstellen. Die Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Grünflächen“, welche zur Abgrenzung des Gebiets zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und zur Beckumer Straße dienen sollen, sind vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet Ludwig-Erhard-Allee geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das folgende Flurstück der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
412	1046

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Öffentlichkeit wird neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt zugleich die **48.** Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Die Beschlüsse zu A) – D) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ dient der Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche im Oelder Ortsteil Stromberg. Zurzeit stehen keine Flächen vor allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblich-industrieller Betriebe zur Verfügung. Daher ist es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Stromberg in Richtung Westen zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße und soll etwa 1,36 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zum Dorfkern Stromberg und zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die parallel erfolgende 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen. Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg ist im Regionalplan als GIB festgelegt, wodurch die geplante Bauleitplanung mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Da es Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlich großem Platzbedarf ermöglicht werden soll, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort zu nutzen, sollen Flächeneinschränkungen durch Verkehrsflächen möglichst vermieden werden. So können insbesondere auch Unternehmen mit den bereits genannten kleineren Flächenbedarfen profitieren, da bei einer möglichst offen gestalteten Planung die Grundstücksaufteilung flexibel ist. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Neben den Flächen für Gewerbe und den Verkehrsflächen werden auch Grünflächen in dem Bebauungsplan festgesetzt, um das Gebiet zu strukturieren.

Die Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ erfolgen. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll. Der Stich wird auf Höhe der vorhandenen Zufahrt zu den Grundstücken Ludwig-Erhard-Allee 11, 13 und 15 angeordnet, um perspektivisch einen Kreuzungsbereich auszubilden.

Nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befindet sich ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches bereits für den Anschluss der betrachteten Flächen ausgelegt ist. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planfläche selbst wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Damit die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisiert werden kann, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB findet eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ soll parallel zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde betrieben werden.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - 48. Änderung des Flächennutzungsplans: Begründung

Anlage 3 - 48. Änderung des Flächennutzungsplans: Planentwurf

Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 156: Begründung

Anlage 5 - Bebauungsplan Nr. 156: Planentwurf



# Sitzungsvorlage

B 2022/012/5101  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft

Auskunft erteilt Herr Thorsten Merschmann  
Telefon 02522 / 72-401  
E-Mail thorsten.merschmann@oelde.de

## Weitere Verwendung des Mosaiks am Jahnstadion

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassung:

Das Mosaik am Jahnstadion wird wie vom Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft dargestellt erhalten. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung beauftragt.

## Sachverhalt

Unter Berücksichtigung des aktuell ausstehenden, positiven Förderbescheids wird im Jahr 2022 mit der Umsetzung des Bauprojekts „Ersatzneubau eines Umkleidegebäudes und eines Vereinsheims am Jahnstadion in Oelde“ begonnen.

Vor Baubeginn ist vom Rat die Grundsatzentscheidung zu treffen, wie mit dem Bestandsmosaik des Künstlers Herbert Benedikt verfahren werden soll.

Eine Recherche nach möglichen Erben des Künstlers Herbert Benedikt blieb erfolglos. Das Amtsgericht Beckum hat mit Schreiben vom 16.12.2021 bestätigt, dass keine Vorgänge bei der Nachlassabteilung zum benannten Künstler registriert sind und kein Verfahren des Erblassers feststellbar ist.

Auf dieser Grundlage steht es dem Besitzer – der Stadt Oelde – frei, das Kunstwerk entsprechend zu verwenden. Es ist nun möglich, dieses in einzelne Bildsegmente zu teilen, wodurch ein Erhalt mit einer möglichen Integrierung in den Neubau deutlich erleichtert wird.

Angestrebt wird eine Teilung des Kunstwerks in drei Motive (Läufer, Diskuswerfer, Sperrwerfer), die in das neue Umkleidegebäude wie folgt eingebunden werden könnten:

Zwei Mosaikteile könnten an den Wänden des ersten Trakts, ein Mosaikteil an einer Wand des zweiten Trakts, der sich hinter der Brandschutztür anschließt, platziert werden.

Das an der Bestandsfassade einzeln aufgeführte Mosaik (Oelder Wappen) stellt keinen direkten Bezug zum Standort oder zum Kunstwerk dar. Die Verwaltung empfiehlt daher, von einer direkten Einbindung des Objektes in die Neubauten abzusehen. Eine anderweitige Verwendung dieses Mosaiks bleibt davon unberührt.

Für das angedachte Verfahren würde kein Rückbau des gesamten Mosaiks als ein Stück erfolgen können. Diese Maßnahme wird vom FD 012 jedoch ohnehin nicht empfohlen, denn die vorhandene Zwischendecke würde die erwähnte Rückbaumethode deutlich erschweren. Zeitlich könnte der Rückbau ebenfalls erst nach Inbetriebnahme des neuen Umkleidegebäudes und vor Rückbau des Vereinsheims erfolgen. Dadurch würde sich die notwendige Zeitschiene nach hinten verschieben.

Empfohlen wird aus den genannten Gründen ein Rückbau der einzelnen Mosaiksteine/-segmente. Im Rahmen dieser Vorgehensweise ist es möglich, das Mosaik während des laufenden Betriebs zu demontieren, notwendige Restaurationen vorzunehmen und während der Bauarbeiten des Umkleidegebäudes einzusetzen.

Insgesamt wäre mit dieser Variante ein Verfahren gefunden, in dem das Kunstwerk in seinen Grundzügen erhalten und an einem prägnanten Ort erneut verwandt werden könnte. Nach Jahren des Nicht-Sichtbarseins würde das Mosaik den Besucherinnen und Besuchern wieder zugänglich gemacht.

### **Finanzwirtschaftliche Daten**

Die Kostenschätzung wurde von einem Restaurator ohne weitergehende Untersuchung vor Ort durchgeführt. Abweichungen von rund 25 % sind möglich, die Kostenschätzung wurde im 4. Quartal 2021 vorgenommen.

Restauration:	ca. 60.000 € (netto)
Risikozuschlag 25%:	ca. 15.000 € (netto)
<u>Baustelleneinrichtung:</u>	<u>ca. 10.000 € (netto)</u>
Σ inkl. Risikozuschlag:	ca. 85.000 € (netto)

Die Kosten für den Erhalt des Mosaiks sind in den Projektkosten bisher nicht hinterlegt und als außerordentliche Kostenerhöhung für die Kunstwerkerhaltung anzusetzen.

## **Anlage**

Mosaik am Jahnstadion - Detailansichten



# Sitzungsvorlage

M 2021/610/5050/1  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Stefanie Schulze-Zurmussen  
Telefon                      02522 / 72-464  
E-Mail                        stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

## Sachstandsbericht zu Tiny Houses

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Kenntnisnahme	03.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt den Sachstandsbericht zum Thema „Tiny Houses“ zur Kenntnis.

## Sachverhalt

Tiny Houses sind kleine Wohngebäude, die oftmals als Alternative zum klassischen großzügigen Einfamilienhaus gesehen werden. Diese gewinnen in den letzten Jahren immer mehr an Zuspruch und wecken das Interesse vieler Bürgerinnen und Bürger, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren wollen. Die Gründe für ein Leben im Tiny House sind vielfältig. Häufig geht es darum, einen bewussteren Lebensstil zu pflegen und dabei finanziell unabhängig zu sein.

Bei der Stadt Oelde sind in den vergangenen Jahren vereinzelt Anfragen zur Ausweisung von Flächen für Tiny Houses eingegangen. Im April 2021 wurde von einer Oelder Bürgerin ein Antrag „auf die Möglichkeit der Ausweisung einer Fläche für Tiny Houses, bzw. ob die alternative Wohnform einer Tiny House Siedlung in Oelde umsetzbar wäre“ gestellt. Zuletzt erfolgte im August 2021 eine Anfrage für ein „Miet-Pachtgrundstück für ein Tiny House“.

Die Verwaltung möchte diese Anträge zum Anlass nehmen und zeitnah eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger durchführen. In diesem Termin sollen die Vorstellungen und Wünsche der potentiellen Tiny House-Bewohnerinnen und Bewohner erfasst werden, sodass diese von Seiten der Stadt auf Umsetzbarkeit im Oelder Stadtgebiet bewertet werden können. Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung sollen in einer der nachfolgenden Sitzungen vorgetragen und anschließend das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Im Rahmen der Sitzung am 03.02.2022 wird die Verwaltung einige Informationen zum Thema und zum weiteren Verlauf der Bearbeitung vorstellen.



## Sitzungsvorlage

B 2021/610/4979/2  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Nicola Köstens  
Telefon                    02522 / 72-428  
E-Mail                     nicola.koestens@oelde.de

### Handlungsleitfaden „Wohnen“ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

- A. Als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse wird dem künftigen städtischen Handeln – insbesondere in den Bereichen Stadtplanung / -entwicklung und kommunale Wohnungspolitik – der in Anlage 1 dargestellte Handlungsleitfaden „Wohnen“ zugrunde gelegt.
- B. Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung erhält die Verwaltung den Auftrag in 2023 als weitere Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse ein Nachverdichtungskonzept zu beauftragen. Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 45.000 € sind im Haushalt 2023 bereitzustellen.

## Sachverhalt

### Hintergrund

Im Sommer 2020 haben die Büros *akp\_Stadtplanung + Regionalentwicklung* und *protze + theiling • Landschaft Stadt Freiraum • Planung und Forschung* den Endbericht der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Oelde vorgelegt (Vorlage B 2020/610/4568).

Ziel der Untersuchung war es, auf Grundlage einer umfangreichen Analyse des Oelder Wohnungsmarktes eine verlässliche Datenbasis in Bezug auf den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnungsbedarf sowie konkrete Handlungsempfehlungen in den Bereichen Stadtplanung und kommunale Wohnungsbaupolitik zu erhalten. Dabei wird das Betrachtungsfeld weit gespannt: von Bestandsentwicklung und Sanierung über Innenentwicklung bis hin zu Siedlungserweiterungen.

Auch wenn der städtische Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt ist, kann und soll die klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes die Voraussetzung für eine gute Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnraumförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung sein. Am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde die Wohnraumbedarfsanalyse als grundsätzlichen Handlungsleitfaden für Politik und Verwaltung zur Steuerung des Wohnungsbaus in Oelde zur Kenntnis genommen (B 2020/610/4568).

Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung einen konkreten Handlungsleitfaden vor, der die Ziele und den Rahmen zur Entwicklung und Steuerung des Oelder Wohnungsmarktes vorgeben soll.

### Zusammenfassung der Wohnungsmarktprognose

Die Analyse ergibt bis 2035 einen Bedarf von rund 480 Wohnungen, d. h. im Durchschnitt jährlich 32 Wohneinheiten (WE). Bei detaillierterer Betrachtung lässt sich dieser Bedarf folgendermaßen unterteilen:

Eigentumssektor	insgesamt + 235 WE bzw. jährlich + 16 WE
Mietwohnungssektor	insgesamt + 242 WE bzw. jährlich + 6 WE
– davon im preiswerten Segment	insgesamt + 136 WE bzw. jährlich + 9 WE

Nach Haustypen unterteilt ergibt sich für die nächsten 15 Jahre folgender Bedarf:

in Einfamilienhäusern	ca. 150 WE
in Mehrfamilienhäusern	ca. 350 WE
– davon als Eigentumswohnungen	ca. 100 WE bzw. 30 %
– davon als Mietwohnungen	ca. 250 WE bzw. 70 %

Mit etwa 200 Wohnungen, jeweils zu 50 % im Miet- und Eigentumssektor, besteht der höchste Gesamtbedarf bis 2025. Diese Entwicklung ergibt sich insbesondere aus dem Trend der Haushaltsverkleinerung. In den Folgejahren spielt der Ersatzbedarf durch abgängige Wohnungen im Bestand eine wesentliche Rolle.

## Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktprognose ist eine Modellrechnung, deren Werte durch aktive Politik verändert werden können. So kann beispielsweise der Bedarf durch die Ansiedlung zusätzlicher Wirtschaftsunternehmen gesteigert werden oder die Ausweisung von Baugrundstücken über den bestehenden Bedarf hinaus zu Zuzügen, aber auch zu Leerständen führen. Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben die unterschiedlichen Herangehensweisen auch Folgen für unterschiedliche andere Themenfelder, wie den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z. B. Kita-Plätze), den Umfang des Flächenverbrauchs, die Leerstandsquote etc. Vor diesem Hintergrund gilt es bewusst zu entscheiden, welche der Handlungsempfehlungen der Analyse auf welche Weise umgesetzt werden sollen.

## Ergänzung zur Originalvorlage:

### Nachverdichtungskonzept

*Eine zentrale Handlungsempfehlung aus der Wohnraumbedarfsanalyse war die Erstellung eines Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungskonzeptes. Dieses Konzept fand im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2022 seitens der Politik zum Bedauern der Verwaltung zunächst keine Mehrheit. **Das Versagen dieses Instruments bedeutet insbesondere für den Bereich Stadtplanung, dass auch künftig die eigentlich erforderliche umfassende Bewertung von einer Reihe von Bauanträgen (u. a. unter dem Anspruch des Klimavorbehalts) nicht oder nur deutlich erschwert erfolgen kann!** Da eine detaillierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema Nachverdichtungskonzept im zuständigen Fachausschuss bislang nicht ausreichend erfolgen konnte, möchte die Verwaltung auf diesem Weg noch einmal darstellen, warum die Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes für sie von großer Bedeutung ist.*

Das übergeordnete Ziel eines Nachverdichtungskonzeptes ist die gezielte Steuerung einer (verträglichen) Innenentwicklung.

Aktuell besteht die Problemlage darin, dass die Beantwortung von Bauanträgen oder (Vor-)Anfragen von Bauherren oder Architekten vor allem aus der bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Sicht erfolgt. Dabei erhalten jedoch viele Aspekte des komplexen innerstädtischen Wirkgefüges zu wenig Beachtung: So sind bei allen städtebaulichen Maßnahmen nicht nur die Architektur und der Städtebau zu betrachten, sondern ebenfalls Faktoren wie Denkmalschutz, Stadtklima, Frischluftbereiche, Mobilität, Erholungsflächen, Immissionsschutz ... Nicht zuletzt getrieben durch den Klimawandel sind wir als Verwaltung angehalten, u. a. den Flächenverbrauch möglichst sparsam zu betreiben und die innerstädtischen Wege so kurz wie möglich zu halten, gleichzeitig besteht ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Zwischen diesen gegensätzlichen Polen gilt es mit Augenmaß die Siedlungsflächenentwicklung zu steuern und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherige Siedlungsflächenentwicklung dazu geführt hat, dass das Gros der unkompliziert zu entwickelnden Flächen mittlerweile bebaut ist, was den Druck bei Anfragen noch einmal erhöht.

Auch von Seiten des Gesetzgebers werden die entsprechenden Anforderungen formuliert. So heißt es z. B. in § 11a Abs. 2 BauGB:

*„1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*

*sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] 4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

### **Konkrete Vorteile eines Nachverdichtungskonzeptes**

Im Rahmen eines Nachverdichtungskonzeptes würde unter Berücksichtigung des innerstädtischen Wirkgefüges definiert, wo im Stadtgebiet sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden bzw. welche Flächen keinesfalls oder nur unter bestimmten Auflagen entwickelt werden können, um dauerhaft gute Lebensqualitäten in Oelde zu sichern. Dieses Instrument ist somit zunächst ein wichtiges Werkzeug für die Mitarbeiter\*innen des Baudezernates (v. a. FD 610 und 631), um gemäß den gesetzlichen Vorgaben (s. o.) zeit- und ressourcensparend Anfragen umfangreich beantworten zu können. Dies gilt sowohl in Richtung von Bauherren, Investoren und Architekten als auch gegenüber Anfragen anderer Behörden wie dem Kreis Warendorf oder der Bezirksregierung. Zudem wird erst durch das Vorliegen des Nachverdichtungskonzeptes die Erfüllung der Anforderungen des vom Rat der Stadt Oelde beschlossenen Klimavorbehalts im Rahmen der Beantwortung von Bauanfragen möglich. Dadurch, dass das Papier öffentlich zugänglich wäre, besteht außerdem eine für alle gleichermaßen verbindliche wie transparente Entscheidungsgrundlage. Eigentümer, Bauwillige und Architekten könnten sich im Vorfeld einer Anfrage bereits selbst informieren, ob die avisierte Fläche als Baufläche in Frage kommt.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Handlungsleitfaden "Wohnen"  
Anlage 2 - Wohnraumbedarfsanalyse



# Sitzungsvorlage

M 2022/661/5094  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Tiefbau, Umwelt

Auskunft erteilt Herr Markus Berheide  
Telefon 02522 / 72-423  
E-Mail markus.berheide@oelde.de

## Brückenbauwerk an der Ackfelder Straße über den Forthbach

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Kenntnisnahme	03.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen zum Brückenneubau an der Ackfelder Straße über den Forthbach zur Kenntnis.

## Sachverhalt

Das Brückenbauwerk über den Forthbach an der Ackfelder Straße ist direkt auf der Ortsgrenze zwischen Wadersloh und Oelde gelegen. Die Grenze verläuft in der Mitte des Bauwerks, so dass zu je 50 % die Gemeinde Wadersloh und die Stadt Oelde Eigentümer sind und somit der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen haben.

Bei der letzten Hauptprüfung der Brücke wurde diese von dem beauftragten Ingenieurbüro in der Zustandsbewertung mit 3,4 eingestuft. Hierzu muss erläutert werden, dass anders als bei einer schulischen Bewertung die 4,0 bereits eine Sperrung nach sich ziehen würde.

Im März 2020 wurde die Einfache Bauwerksprüfung (sogenannte EP) nach DIN 1076 durchgeführt. Das Bauwerk hat aufgrund diverser Betonschäden, mangelhafter Ausbildung der Schutzeinrichtung, Absackungen im Fahrbahnbelag etc. eine Zustandsnote von wiederum 3,4 erhalten und befindet sich somit in einem nichtausreichenden Zustand. Gemäß der statischen Berechnung von 1988 wurde das Bauwerk in die Brückenklasse 30 eingestuft.

Im August 2020 wurden die angesprochenen Betonabplatzungen vom Prüfbüro flächenmäßig aufgenommen und festgestellt, dass sich diese hauptsächlich in den Randbereichen (maximal 70 cm von außen) und somit außerhalb des Fahrbahnbereichs befinden. Wie auch schon in der statischen Berechnung von 1988 zugrunde gelegt, geht die Verwaltung davon aus, dass die nachgewiesene Brückenklasse vorübergehend erhalten bleibt, wenn ein Befahren der Randbereiche ausgeschlossen wird.

Die Verkehrssicherheit des Bauwerks ist durch den unzureichenden Anprallschutz, falsche, schadhafte sowie zu niedrige Geländerkonstruktion und Absackungen im Fahrbahnbelag bis zu 5 cm beeinträchtigt. Als temporäre Lösung wurden feste Einrichtungen aufgestellt, die das Befahren der Randbereiche verhindern, welche gleichzeitig auch als Geländer gemäß den Anforderungen aktueller Richtlinien genutzt werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Bauwerk wurde auf 30 km/h reduziert.

Zusammen mit der Gemeinde Wadersloh wurde vom Ingenieurbüro Bockermann Fritze aus Enger eine Entwurfsplanung für einen Ersatzneubau erarbeitet, die in der Sitzung vorgestellt wird.

Damit das neue Brückenbauwerk den aktuellen wasserrechtlichen Anforderungen entspricht, muss die lichte Weite des Bauwerks zudem deutlich vergrößert werden.

### **Finanzwirtschaftliche Daten**

Der Ersatzneubau soll im Jahr 2022 durchgeführt werden. In den Haushalt 2021 der Stadt Oelde wurden Finanzmittel in Höhe von 150.000 € eingestellt. Gleiches hat die Gemeinde Wadersloh getan. Es stehen davon aktuell noch 285.759,86 € ( $\Sigma$  Oelde und Wadersloh) zur Verfügung, die nach 2022 übertragen werden.

Die Schätzkosten des Baus liegen aktuell nach Einarbeitung aller von der Unteren Wasserbehörde geforderter Änderungen bei 250.000 € zzgl. noch offener Planungskosten von rund 18.000 €.

### **Klimarelevanz**

In der Planung wurde der ökologischen Durchgängigkeit des Ersatzneubaus ein hoher Stellenwert eingeräumt. Das Bauwerk wurde dementsprechend angepasst, um so gewünschte, durchlaufende Bermenbereiche zu schaffen. Der Abflussquerschnitt ist ausreichend dimensioniert, um auch der Klimafolgenanpassung gerecht zu werden.

## **Anlage**

Vorentwurfsplan von Bockermann Fritze vom 02.08.2021



# Sitzungsvorlage

B 2022/012/5092  
nicht öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft

Auskunft erteilt Herr Andreas Langer  
Telefon 02522 / 72-260  
E-Mail andreas.langer@oelde.de

## Beschluss zur weiteren Vorgehensweise im laufenden Vergabeverfahren zum Neubau der multifunktionalen Dreifachsporthalle

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022

## Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, mit gegebenenfalls gesondert beschlossenen und protokollierten Ausführungsänderungen, das Verhandlungsverfahren fortzuführen, um dabei eine möglichst wirtschaftliche Umsetzung des Projekts zu verfolgen.

Beschlüsse zu eventuell erforderlichen überplanmäßigen Mittelbereitstellungen sind zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorlage der Verhandlungsergebnisse zu fassen.

## Sachverhalt

Der Neubau der multifunktionalen Dreifachsporthalle soll durch einen Generalunternehmer errichtet werden. Bei dem gewählten Vergabeverfahren zur Erteilung des Bauauftrages handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Durch öffentliche Ausschreibung wurde zunächst eine unbeschränkte Anzahl an Unternehmen im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert.

Es sind daraufhin zunächst vier Teilnahmeanträge von interessierten Firmen eingegangen, wobei ein Antrag zwischenzeitlich aus Kapazitätsgründen zurückgezogen wurde.

Den verbliebenen drei Unternehmen wurden Leistungsverzeichnisse und Entwurfspläne zur Kalkulation von zunächst indikativen Angeboten zugesandt.

Die Frist zur Abgabe der indikativen Erstangebote endete am 12.01.2022.

Leider deuten die innerhalb der Frist eingereichten Erstangebote darauf hin, dass das haushaltsmäßig zur Verfügung stehende Budget deutlich überschritten wird (Überschreitung > 20%).

Das gewählte 2-stufige Ausschreibungsverfahren erlaubt nach Abschluss der ersten Stufe nun Nachverhandlungen mit dem Unternehmer, um – sofern politisch gewünscht – durch Änderung des Leistungsumfangs Baukostenreduzierungen zu erzielen.

Bevor auf Basis der eingereichten Erstangebote in die sich anschließende Verhandlungsrunde mit den beteiligten Unternehmen eingestiegen wird, soll unter Beteiligung der politischen Gremien die weitere Strategie abgestimmt werden.

Es wird politisch zu entscheiden sein, ob und welche Bausteine der bisherigen Planung in Anbetracht der sich nach den eingegangenen Erstangeboten ergebenden Budgetüberschreitung (voraussichtlich ca. 3 – 5 Mio. Euro) in der anschließenden Verhandlungsrunde zur Disposition (durch Reduzierung des Bauausführungsumfangs oder Änderung der eingesetzten Materialien) gestellt werden können und sollen, mit dem Ziel, finale Angebote zu erhalten, die dann im Rahmen des aktuellen Finanzrahmens liegen.

Alternativ könnte politisch auch eine Willensäußerung erfolgen, dass das zur Verfügung stehenden Budget an die sich abzeichnende Preisentwicklung ganz oder teilweise angepasst werden soll. In diesem Falle müssten zusätzliche Mittel überplanmäßig bereitgestellt werden und die Mehrkosten durch Einsparungen bzw. Verzicht bei anderen städtischen Investitionsmaßnahmen erwirtschaftet werden.

Es zeichnet sich allerdings ab, dass die aktuelle Budgetgrenze – wenn überhaupt – nur mit sehr deutlichen Funktionseinschränkungen der Halle gegenüber der bisher kommunizierten Entwurfsplanung zu erreichen sein wird. Gegebenenfalls wird man sich in mehreren Verhandlungsrunden entsprechend einer Prioritätenliste einer politisch mehrheitlich anerkannten Budgetobergrenze nähern müssen.

In der Sitzung der Baukommission am 26.01.2022 werden mögliche Handlungsoptionen zur Kostensenkung mit entsprechender Darstellung von funktionalen oder architektonischen Auswirkungen (Vor- bzw. Nachteile) bei deren Umsetzung bzw. bei deren Verzicht aufgezeigt.

Mit dem Votum der Baukommission erfolgt die weitere Beratung zu einzelnen Handlungsoptionen im nicht öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Sachverhalt um ein laufendes Vergabeverfahren handelt und Informationen zu Preisen und Bietern strengster Verschwiegenheit unterliegen, um einen größtmöglichen Wettbewerb im weiteren Verfahrensverlauf zu gewährleisten.

## **Anlagen**

- Anlage 1 - Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 2 - Grundriss Obergeschoss
- Anlage 3 - Einparmöglichkeiten, Stand 18.01.2022